

Leitfaden der Stadt Wuppertal für die Anfertigung von Baulastlageplänen

Der bei Eintragung einer Baulast erforderliche Lageplan muss von einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bzw. vom Katasteramt angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden.

Dieser Leitfaden hebt neben den Bestimmungen des § 3 der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) weitere Punkte hervor, die sich aus Sicht des Ressorts Bauen und Wohnen (R 105.1, R 105.22 - .24) sowie der baulastführenden Stelle (R 102.1301) als sinnvoll für die rechtssichere Beurteilung bei Eintragungen, Fortführungen und Auskünften von Baulasten herausgestellt haben und einen schnellen und reibungslosen Ablauf von Prozessen sicherstellt.

Allgemeine Anforderungen an den Baulastlageplan:

- Ein separater Baulastantrag ist bei der Stadt Wuppertal nicht erforderlich. Das Einreichen der Lagepläne mit kurzer Erläuterung und Benennung der Zahlungspflichtigen genügt.
- Der Lageplan ist gemäß § 18 BauPrüfVO anzufertigen. Insbesondere sind bereits vorhandene Baulasten auf dem zu belastenden Grundstück mit Blattnummer darzustellen. In Einzelfällen kann nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde oder der baulastführenden Stelle auf nicht zwingend erforderliche Inhalte verzichtet werden.
- Bei Unterzeichnung der Verpflichtungserklärung darf der Lageplan nicht älter als 6 Monate sein.
- Belastete oder zu belastenden Grundstücksflächen sind gemäß Nr. 1.11 und 1.12 der Anlage zur BauPrüfVO in ihrer Gesamtheit darzustellen.
- Die Baulastflächen müssen geometrisch eindeutig festgelegt, rekonstruierbar sowie deren Flächengröße im Lageplan aufgeführt sein.
- Begünstigte Flächen sollen gelb gekennzeichnet werden. Dies ist insbesondere erforderlich, wenn nur Teile von Grundstücken durch Baulasten (z.B. Zufahrten) begünstigt werden sollen. Begünstigte Teilflächen sind als solche (z.B. Teil A aus..., Teil 1 aus ...) zu benennen. Begünstigte Bauvorhaben müssen komplett dargestellt werden.
- Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Erbbauberechtigte der belasteten und begünstigten Grundstücke sind namentlich und mit Grundbuchblattnummer aufzuführen. Sofern im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist, empfiehlt es sich, hier ebenfalls eine namentliche Auflistung des oder der Berechtigten.
- Lagepläne sind im Original zu unterzeichnen und zu siegeln. Lagepläne ohne Siegel oder mit gescannter Unterschrift können nicht anerkannt werden.
- Pro Baulast ist pro Grundstück ein Lageplan in zweifacher Ausfertigung erforderlich. Eine Ausnahme bildet hierbei die Baulast für zu sichernde Stellplätze, die sich über Grundstücksgrenzen hinweg erstrecken, gemeinsame Bauteile oder Vereinigungsbaulasten.

- Entstehen Baulasten aufgrund bauplanungsrechtlicher Festsetzungen, so müssen diese Festsetzungen entsprechend dargestellt sein.
- Für die digitale Bereitstellung der eingetragenen Baulasten muss eine Referenzstrecke in sinnvoller Länge mit Vermaßung horizontal und vertikal ersichtlich sein. Lagepläne ohne Maße sind für die digitale Auskunft ungeeignet.
- Der Lageplan ist um Ausschnittvergrößerungen zu ergänzen, sofern er aufgrund des gewählten Maßstabs teilweise unübersichtlich wird.

Spezielle Anforderungen nach Art der Baulast:

- Vereinigungsbaulast
 - Der Lageplan sollte im Maßstab 1:500 gefertigt sein. Sofern es die Grundstücksgröße erfordert kann ein anderer Maßstab gewählt werden.
 - Vereinigungsbaulasten sind ausschließlich belastend, es entstehen keine Begünstigungen.
 - Sofern sich Vereinigungsbaulasten nicht auf Teile von Flurstücken beziehen kann i.d.R. auf die Darstellung der Grenzlängen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 BauPrüfVO verzichtet werden.
 - Die zu vereinigenden Flurstücke sind zwar in Ihrer Gesamtheit dazustellen, jedoch ist nur das Gebäude, welches die Überbauung auslöst, durch die grüne Schraffur als belastete Fläche darzustellen.
- Abstandsfläche / Brandabstand
 - Es sollte ein angemessener Maßstab gewählt werden. Bei Bedarf kann die belastete Fläche in einem größeren Ausschnitt dargestellt werden.
 - Da Abstandsflächen und Brandabstände als eigenständige Baulasten geführt werden (separate laufende Nummer) sind jeweils unterschiedliche Lagepläne erforderlich.
 - Die Tiefe einer Abstandsfläche muss als Maß aufgeführt sein, eine Berechnung der Tiefe ist im Lageplan nicht erforderlich.
 - Brandabstände sind in einem Viertelkreis über Eck zu führen.
- Stellplatzbindungsbaulast
 - Besteht kein direkter Kontakt der Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist zusätzlich die Zufahrt zu den Stellplätzen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu sichern. Die Baulastfläche der Stellplätze sowie der Zufahrt zu diesen sind so darzustellen, dass die jeweilige unterschiedliche Nutzung der Fläche ersichtlich wird (bspw. durch verschiedene Schraffuren). Es muss bestimmt geregelt sein, wo sich die frei zu haltende Zufahrts- bzw. Stellplatzfläche befindet. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und die Stellplätze selbst sollen in einem Lageplan dargestellt werden, separate Lagepläne sind hier nicht erforderlich.
- Zuwegung
 - Begünstigte Teilflächen, Vorhaben oder Grundstücke müssen in ihrer Gesamtheit dargestellt sein, damit nach einer Fortführung die begünstigten Grundstücke oder Grundstücksteile eindeutig erkennbar sind.
 - Sofern gerade in ländlichen Bereichen große Grundstücke begünstigt werden, können diese Flächen kleinmaßstäblicher dargestellt werden.

- Anbauverpflichtung
 - Die gesamte Grenze des Flurstücks, auf der angebaut werden muss, ist als Begleitlinie grün darzustellen, § 6 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauO NRW 2018 verlangt keine Sicherung der Deckungsgleichheit.
 - Ein Maß für die Grenzlänge muss angegeben sein.
- Bauverbot i.S.d. § 35 Abs. 4 Nr. lit. g BauGB
 - Da die belasteten Grundstücke und Grundstücksteile gesamt dargestellt werden müssen, sollte ein Maßstab nach Bedarf gewählt werden. Ein zusammenhängendes Kartenbild ist nicht zwingend erforderlich.
 - Als belastete Fläche ist die gesamte Hofstelle zu kennzeichnen, da der Verzicht auf einen Ersatzbau erklärt wird.
- Gemeinsame Bauteile
 - Die zu sichernden Bauteile sind in ihrer Gesamtheit darzustellen und grün zu kennzeichnen.
 - Pro zu sicherndem Bauteil auf zwei oder mehreren Grundstücken ist ein Lageplan erforderlich.
 - Bei dieser Art der Baulast entstehen ausschließlich Belastungen.